



LA QUINCUGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que el acelerado proceso de urbanización es uno de los fenómenos que más ha impactado a las sociedades actualmente, para ello, es importante contar con una proyección poblacional que nos permita constituir un marco fundamental para planificar la actividad económica y social de nuestro Estado.

El artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que: *"Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución..."*.

2. Que en ese sentido, el Estado debe trabajar en una planeación urbana sustentable, atendiendo al crecimiento demográfico en nuestra Entidad durante los últimos años, que ha sido de gran importancia, en razón de que Querétaro se ha convertido en un lugar atractivo para el establecimiento de nuevos negocios y empresas, dando como resultado el incremento de la población.

3. Que este crecimiento poblacional se ha visto favorecido por el buen nivel en la calidad de vida que se puede alcanzar, lo que hace atractivo para muchas personas querer vivir en el Estado. Por lo anterior, ha generado una fuerte presión en el desarrollo urbano en nuestra Entidad, lo que se refleja en el uso de suelo, el desarrollo inmobiliario, la infraestructura urbana que conlleva el crecimiento de nuestro Estado, mismo que se pretende que sea de forma ordenada con el objetivo de lograr una sustentabilidad en el desarrollo urbano.

4. Que derivado del acelerado crecimiento de nuestro Estado, cobran mayor relevancia los desarrollos inmobiliarios y con ellos conceptos fundamentales como son el ordenamiento territorial, la infraestructura urbana y el cuidado del medio ambiente, mismos que resultan básicos para identificar los problemas y dar soluciones a los procesos de deterioro que pudieran generar los cambios de uso de suelo.

5. Que debemos sumar esfuerzos en actualizar la normatividad urbana estatal vigente, correspondiente a buscar una mejora regulatoria para los desarrolladores

inmobiliarios, buscando la eficiencia, la claridad y simplificación de la tramitología en las autorizaciones de los fraccionamientos, además, regulando lo referente a las fusiones y divisiones de predios, así como brindar soluciones prácticas a los problemas que ciertos trámites representan.

6. Que para ello debemos ser claros, respecto a la mejora regulatoria que según la Comisión Federal de Mejora Regulatoria (COFEMER), es una política pública que consiste en la generación de normas claras, de trámites y servicios simplificados, así como de instituciones eficaces para su creación y aplicación, que se orienten a obtener el mayor valor posible de los recursos disponibles y del óptimo funcionamiento de las actividades comerciales, industriales, productivas, de servicios y de desarrollo humano de la sociedad en su conjunto. Su finalidad es procurar los mayores beneficios posibles para la sociedad con los menores costos posibles.

7. Que atendiendo al Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Querétaro, denominado Plan Querétaro 2010-2015, Soluciones cercanas a la gente, dentro de su eje de desarrollo "Ordenamiento Territorial e Infraestructura para el desarrollo, señala que *"la regulación de las acciones de los diversos actores es una condición para el desarrollo urbano, y sólo es posible cuando se apoya en un marco de referencia que le dé certeza jurídica. Los gobiernos municipales deben asumir la responsabilidad que tienen en la conducción de los procesos urbanos, y establecer condiciones de coordinación con los gobiernos federal y estatal, para lograr así la rectoría del Estado en el desarrollo territorial"*. Por tanto, es necesario ser más claros en las facultades de los municipios, así como en los conceptos y plazos para la elaboración de los programas municipales.

Debemos atender las necesidades prácticas de los desarrolladores inmobiliarios y de los ciudadanos, pues actualmente los condominios habitacionales, han generado conflictos sociales respecto de las áreas privativas, áreas de donación, así como el respectivo proceso de autorización del régimen condominal, razón por la cual es preciso reformar el Código Urbano del Estado de Querétaro.

Por lo anteriormente expuesto, la Quincuagésima Séptima Legislatura del Estado de Querétaro, expide la siguiente:

LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y REFORMA EL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo Primero. Se reforman, derogan y adicionan diversas disposiciones del Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 12. Corresponde a los Municipios la aprobación y autorización de los desarrollos inmobiliarios previstos en este Código.

Al Ayuntamiento le corresponde autorizar las etapas previstas en el artículo 186 fracciones IV, V, VI, y VII de este Código. Al área encargada del desarrollo urbano le corresponde lo relativo a las fracciones I, II y III, del citado artículo 186.

Al Ayuntamiento le corresponderá la autorización para la venta de unidades privativas de aquellas unidades condominales o condominios que requieran obras de urbanización y que no se originen de un fraccionamiento autorizado. Al área encargada del desarrollo urbano, lo correspondiente a las etapas previstas en las fracciones I, II, III, IV, V y VII del artículo 244 de este Código, lo relativo a la fracción VI, podrá ser autorizado siempre y cuando el condominio no requiera obras de urbanización.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Poder Ejecutivo del Estado, podrá autorizar y aprobar, previo convenio con los Municipios, llevar a cabo los trámites administrativos referentes a los desarrollos inmobiliarios.

Capítulo Noveno

Del Derecho de Preferencia por el tanto del Estado y Municipios

Artículo 93. El Poder Ejecutivo del Estado y los Municipios tendrán derecho de preferencia por el tanto para adquirir los predios considerados en los programas de desarrollo urbano, como susceptibles de integrar reserva territorial, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en el artículo 89 de la Ley Agraria.

Para tal efecto...

Artículo 94. Si el Poder Ejecutivo del Estado y el Municipio que corresponda, en forma expresa y por escrito declinan el ejercicio del derecho de preferencia por el tanto en la adquisición del predio o en el plazo establecido en el artículo anterior no dan respuesta, se procederá a perfeccionar el acto traslativo de dominio. En caso de que el precio de la venta sea inferior al que se manifestó en la notificación o del que se hubiese propalado, el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio podrán ejercer la acción de retracto.

Artículo 95. Cuando el Poder Ejecutivo del Estado y el Municipio que corresponda, expresen su decisión de ejercer su derecho de preferencia por el

tanto en relación a un mismo predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

Artículo 96. Si los Municipios o el Poder Ejecutivo del Estado ejercitan el derecho de preferencia por el tanto, pagarán el mismo precio fijado para el predio materia del acto que se pretendía celebrar.

El pago del precio...

Artículo 97. En el supuesto que el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio, habiendo ejercido su derecho de preferencia por el tanto, no realicen el pago conforme a lo establecido en el artículo anterior, perderán el referido derecho.

Artículo 98. Una vez que el Notario autorice en forma definitiva, la escritura donde conste el acto traslativo de dominio de los predios a que se refiere este Capítulo, en un plazo de treinta días naturales, los propietarios de los predios o, en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán informar por escrito al Poder Ejecutivo del Estado y a los Municipios, sobre las condiciones definitivas de la operación, adjuntando copia certificada de la escritura y copia de los documentos que acrediten que el Poder Ejecutivo del Estado o el Municipio que corresponda, fueron notificados y declinaron en la adquisición del predio.

Artículo 99. Si de la información que presente el Notario al Poder Ejecutivo del Estado y Municipio, se advierte que el enajenante, no otorgó el derecho de preferencia por el tanto al Estado o Municipio, éstos podrán ejercer la acción de retracto de la enajenación correspondiente.

Artículo 112. Los Notarios Públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos vinculados con el aprovechamiento o enajenación de la propiedad o de cualquier otro derecho relacionado con el desarrollo urbano, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Asentamientos Humanos, este Código y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas de desarrollo urbano, mismos que deberán ser referidos en los instrumentos públicos respectivos.

Artículo 139. Los desarrollos inmobiliarios se clasifican, por su uso y densidad de población en:

I. Habitacional Campestre;

- II. Habitacional Residencial;
- III. Habitacional Medio;
- IV. Habitacional Popular;
- V. Comerciales;
- VI. Industrial; y
- VII. Mixto.

La densidad de población de los desarrollos inmobiliarios estará a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y corresponderá al Reglamento Municipal establecer la clasificación y sus características.

Artículo 150. Las rectificaciones de límites y colindancias de fraccionamientos, se tramitarán en los términos del artículo anterior.

En caso de haber ampliación de un fraccionamiento con un predio colindante fuera de la superficie originalmente autorizada, procederá la ampliación y retificación correspondiente, siempre y cuando el predio colindante no pertenezca a ningún otro desarrollo inmobiliario autorizado y que sea del mismo propietario.

Este procedimiento se estará a lo dispuesto en el artículo 186 del presente Código.

Artículo 156. En todos los desarrollos inmobiliarios el desarrollador deberá transmitir gratuitamente al Municipio, el diez por ciento de la superficie total del predio para equipamiento urbano, mismo que deberá entregarse habilitado para su uso, según el destino que se asigne.

La distribución de la superficie que conforma la transmisión para equipamiento urbano, deberá atender a la clasificación del desarrollo inmobiliario que corresponda, conforme a lo previsto en este Código.

En el caso de fraccionamientos, además deberá transmitir gratuitamente la propiedad de la superficie que conformará la vialidad pública.

Se exceptúan de la transmisión a que se refiere el primer párrafo del presente artículo, los condominios y unidades condominales que formen parte de fraccionamientos autorizados por los municipios o el Estado, que hayan dado

cumplimiento a la transmisión del diez por ciento por concepto de equipamiento urbano.

Para el caso de los fraccionamientos de tipo comercial e industrial y condominios, por su clasificación, la superficie del predio que se transmitirá por concepto de equipamiento urbano, podrá estar fuera de la superficie total del desarrollo inmobiliario.

Dicha superficie deberá estar dentro del territorio municipal, deberá contar con adecuada accesibilidad y servicios.

Corresponderá al Municipio, a través de su Ayuntamiento, determinar las zonas de ubicación donde deberá cubrir la necesidad de equipamiento urbano.

En el cumplimiento de las obligaciones expresadas en los párrafos primero y segundo del presente artículo, al momento de la emisión del dictamen técnico de Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización y la autorización correspondiente, se deberá observar lo siguiente:

- I. ...
- II. ...
- III. En el supuesto que la localización del desarrollo inmobiliario, o bien, sus características específicas lo admitan, se podrán realizar permutas parciales o totales por predios urbanizados y de calidad equiparable de conformidad con el estudio valuatorio. Para dicho estudio, la superficie a permutar deberá considerar, el valor de la misma totalmente urbanizada incluyendo el mobiliario urbano a que se refiere el artículo 152 de este Código.

El estudio a que se refiere esta fracción, deberá realizarse por perito valuador inmobiliario;
- IV. Los predios a que hace referencia la fracción III, podrán ubicarse en sitios de interés municipal, preferentemente en zonas urbanas y su uso será el que le señalen los programas de desarrollo urbano aplicables a la zona de localización de los predios, mismos que deberán transmitirse al Municipio que corresponda, con el carácter de dominio público y deberán ser utilizados para equipamiento urbano;
- V. ...

VI. ...

VII. ...

VIII. Derogada.

IX. El proyecto...

El presupuesto de las obras de urbanización deberá contener la partida correspondiente a la urbanización que dé frente a la superficie destinada para equipamiento urbano, incluyendo el mobiliario urbano de la vía pública.

Asimismo, la autoridad competente deberá especificar el destino y forma de urbanización de la superficie de transmisión gratuita, incluido el mobiliario urbano, estableciendo los mecanismos administrativos que aseguren el cumplimiento del objetivo acordado;

X. No se deberán considerar dentro de la superficie de transmisión gratuita predios con alguna afectación como fallas geológicas o fracturas, barrancas, servidumbres de paso o acueductos, ríos, cuerpos de agua, canales pluviales o de aguas negras, drenes, líneas eléctricas de alta tensión, pozos de extracción de agua, tanques de almacenamiento de agua, ductos, gasoductos, oleoductos, bancos de materiales y derechos de vía de carreteras estatales o federales, vías de ferrocarril, zonas arqueológicas e históricas, restricciones de parques, zonas y áreas ambientalmente decretados, los centros de readaptación social, las plantas de tratamiento, así como las demás restricciones que en su momento sean consideradas por la autoridad en materia urbana; y

XI. El dictamen...

Una vez que dicha autorización sea publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado “La Sombra de Arteaga” y, en su caso, en la Gaceta Municipal correspondiente, el propietario del desarrollo inmobiliario tendrá la obligación de transmitir gratuitamente dichas superficies mediante escritura pública a favor del Municipio, la cual deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con cargo al desarrollador.

En el acto administrativo que autorice la transmisión gratuita, se prevendrá que las superficies que la integran son del dominio público con

las características de imprescriptibilidad, indivisibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad, así como la renuncia del desarrollador a ejercitar cualquier acción tendiente a obtener indemnización por las superficies transmitidas al Municipio.

La superficie de transmisión a título gratuito aprobada deberá ser entregada dentro del plazo de la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo acordado por la autoridad competente. Si el desarrollo inmobiliario se autoriza en etapas y la superficie de transmisión no se encuentra dentro de la etapa inicial autorizada, ésta deberá ser urbanizada a más tardar en la penúltima etapa.

Artículo 157. El propietario de un desarrollo inmobiliario, tendrá que acordar con los organismos operadores o, en su caso, con la autoridad competente, si la propiedad de la superficie e infraestructura correspondiente, de acuerdo a la normatividad aplicable se deba de transmitir o bien la propiedad original quede con las restricciones correspondientes, a efecto de que los organismos operadores lleven a cabo su debida operación, administración y mantenimiento; dicha superficie e infraestructura no se consideran dentro de la superficie de transmisión gratuita a que se refiere el artículo anterior.

En los casos de desarrollos inmobiliarios colindantes con áreas naturales protegidas o zonas de conservación ambiental, se deberá prever que las superficies de equipamiento urbano destinadas a los espacios públicos y las áreas verdes concentradas se localicen preferentemente en la frontera de colindancia

Artículo 169. Se entiende por subdivisión de predios urbanos, la partición en dos o más fracciones que no genere una o más vialidades, que cuente con frente a una vialidad de origen federal, estatal o municipal, limitándose el número de lotes de la subdivisión a lo que la densidad de población establezca para los usos de suelo habitacionales del instrumento de planeación vigente en la zona.

Para que los notarios puedan autorizar escrituras públicas relativas a dichas fracciones, requerirán que se les exhiba el documento con el cual haya sido aprobada la subdivisión por la autoridad competente y se hará mención de tal circunstancia en el instrumento notarial respectivo, agregándose el documento al apéndice.

Artículo 171. Para emitir autorización de subdivisión de predios urbanos, se deberá cumplir con lo siguiente:

I a la VII. ...

Artículo 175. Además de lo...

I. a la VII. ...

La autoridad podrá emitir la autorización de subdivisión de predios que provengan de resoluciones administrativas y judiciales relativas a inmatriculaciones administrativas, informaciones de dominio, prescripciones u otras figuras jurídicas.

Las autorizaciones que se emitan en términos del párrafo anterior deberán ser protocolizadas por notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 177. No se autorizará la fusión de un predio a un desarrollo inmobiliario ya autorizado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando se trate de un predio que no forma parte del predio de origen del desarrollo inmobiliario.

No se autorizará la fusión de lotes, unidades privativas o condominios que pertenezcan a desarrollos inmobiliarios diferentes ya autorizados.

Para el caso de ampliación de etapa de un desarrollo inmobiliario, en la modalidad de fraccionamiento en superficie colindante al desarrollo, se estará a lo dispuesto en el artículo 150 de este ordenamiento.

Artículo 179. En los lotes generados por la autorización de un fraccionamiento, podrán edificarse condominios, siempre y cuando, el desarrollador así lo establezca en los estudios técnicos correspondientes a la autorización del fraccionamiento, precisándolo en el anteproyecto de lotificación y cumplan con las disposiciones establecidas en este Código para su constitución.

Artículo 181. El desarrollo inmobiliario bajo la modalidad de fraccionamiento, estará compuesto de la superficie vendible y de las calles que conformarán las vías públicas, así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Artículo 184. La autorización para la construcción de un fraccionamiento, es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código.

Artículo 186. El procedimiento de autorización de fraccionamientos se conforma de etapas, siendo las siguientes:

I. a la VI. ...

- VII.** Entrega al Municipio de las obras de urbanización y autorización definitiva del fraccionamiento, mismo que podrá entregarse por etapas debidamente urbanizadas.

De acuerdo a las características de cada fraccionamiento, se podrán agrupar en etapas de autorización, sin omitir alguna.

Artículo 189. Las autorizaciones a que se refieren las fracciones IV, V, VI y VII del artículo 186, deberán publicarse a costa del fraccionador en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberán protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El plazo para...

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las áreas respectivas.

Al testimonio...

Artículo 190. La etapa correspondiente...

I. a la II. ...

- III.** Información preliminar de impacto ambiental, conforme a los lineamientos técnicos establecidos por la Secretaría de Desarrollo Sustentable;
- IV.** Anteproyecto de lotificación, en el que se consideren todas las medidas de mitigación que los estudios señalados en las fracciones anteriores arrojen, así como la posible ubicación de las plantas de tratamiento de aguas residuales que determine la autoridad competente; y
- V.** Visto bueno de protección civil, atendiendo a la reglamentación de la materia.

Artículo 191. El visto bueno del proyecto de lotificación, consiste en la aprobación que realice la autoridad competente, al plano del fraccionamiento que presente el desarrollador y en el que deberá contemplarse la distribución de lotes, ubicación de vialidades, así como la transmisión a título gratuito de la superficie para equipamiento urbano y cualquier otra condicionante que lo restrinja o limite.

Artículo 198. El desarrollador podrá...

- I. Contar con la Licencia de Ejecución de Obras de Urbanización;
- II. a la III. ...
- IV. Garantizar por el desarrollador a satisfacción de la autoridad competente, por el valor total de las obras de urbanización que falten por ejecutar, calculado al tiempo de la vigencia de la licencia de ejecución de obras de urbanización, en el fraccionamiento, etapa, sección o fase por autorizar, más un treinta por ciento para garantizar la construcción de aquellas en el plazo que se fije.

En caso de incumplimiento la autoridad competente hará efectivo el instrumento que se otorgó para garantizar la que se aplicará para realizar por sí o por medio de contratista, las obras omitidas; lo anterior, sin perjuicio de las sanciones administrativas y responsabilidad civil o penal que se generen

En caso de que la garantía se otorgue a través de hipoteca, la escritura en la que se constituya no causará el pago por derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Artículo 201. El desarrollador estará obligado a incluir en todo tipo de publicidad impresa y en los contratos de transmisión que otorgue, el número y la fecha de autorización.

Los Notarios ante quienes se otorguen escrituras referentes al fraccionamiento, señalarán en las mismas la existencia de la autorización.

Artículo 212. Se considera régimen de propiedad en condominio, para los efectos del presente Código, aquel en que los departamentos, viviendas, casas, locales, naves industriales, bodegas, cajones de estacionamiento, áreas que se construyan o constituyan en un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento independiente, ya sea que pertenezcan a uno o varios propietarios y que tengan salida propia a un elemento de circulación común o a la vía pública.

Los propietarios o condóminos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local, casa, nave industrial, bodega, cajón de estacionamiento o áreas; además de un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute, por lo que dichos elementos se consideran inseparables y no susceptibles de división.

Al derecho singular...

Artículo 214. Para efectos del...

- I. Condominio vertical.** Cuando el inmueble se edifique en varios niveles, en el que cada uno de los propietarios tendrá derecho de propiedad sobre su área privativa, considerándose como unidad privativa con su correspondiente cajón de estacionamiento y accesorios, como pueden ser bodegas, tendederos o jardín en azoteas, terrazas, etc., que sean de uso exclusivo de la unidad privativa; además de un derecho de copropiedad sobre el suelo afectado en régimen de propiedad en condominio y sobre los elementos y partes comunes del edificio vertical, necesarios para su adecuado uso y disfrute.
- II. Condominio horizontal.** Cuando se establece en inmuebles con o sin construcción horizontal sobre su área privativa, teniendo el condómino derecho de propiedad sobre el suelo y la construcción edificada en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería; siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del inmueble, si fuera el caso, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciente a distintos propietarios.
- III. Condominio mixto.** Cuando el condominio está formado por edificaciones verticales y horizontales, que pueden estar conformados en grupos de unidades como edificios, cuerpos, torres, secciones o zonas. En este caso, le serán aplicables a cada una de las edificaciones o partes del condominio, las disposiciones relativas a los condominios verticales u horizontales, según sea la clasificación de cada uno de ellos.

En todos los casos,...

El número máximo de conformación, será de ciento veinte unidades privativas, más los cajones de estacionamiento y accesorios que le correspondan.

Artículo 216. Se entiende por condómino a la persona que tenga la propiedad de una o más unidades privativas, ya sean áreas, departamentos, viviendas, bodegas, casas o locales a que se refiere este Capítulo.

Artículo 221. Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por lo dispuesto en este Código, por el Código Civil del Estado de Querétaro, por el Reglamento del Condominio, por lo que se convenga en las escrituras en que conste la constitución del régimen de propiedad en condominio y por las escrituras mediante las que se adquiere la unidad privativa e indiviso correspondiente del condominio por concepto de área común y, en su caso, por las disposiciones reglamentarias aplicables.

El Condominio tiene personalidad jurídica cuando se integra por dos o más condóminos; se identifica mediante el nombre con el cual se autoriza, constituye e inscribe el régimen de propiedad en condominio en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. La calidad de condómino se adquiere o pierde, respectivamente, a partir de la fecha en que se otorgue la escritura de adquisición o transmisión de la unidad privativa.

La personalidad del condominio tiene por objeto representar los intereses de los condóminos respecto de los bienes de propiedad común, así como los intereses en general del condominio, además de administrar y contratar los servicios relacionados con dichos bienes, directamente o por conducto de cualquier persona física o moral.

El patrimonio del Condominio se integra únicamente por las cuotas o aportaciones de los Condóminos.

Artículo 222. El régimen de...:

- I. Las diferentes unidades privativas tales como pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas o naves industriales, cajones de estacionamiento de que conste un inmueble o que hubieran sido contruidos dentro de un inmueble con partes de uso común, pertenezcan a distintos propietarios o siendo del mismo propietario, se les dé un uso diferente o privado a cada uno;
- II. Los diferentes pisos, departamentos, viviendas, bodegas, locales, áreas, naves industriales o cajones de estacionamiento, que se construyan dentro de un inmueble y que cuente éste con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los términos de la fracción anterior, se destinen a la enajenación de personas distintas;

III. a la V. ...

En edificaciones terminadas...

Artículo 224. En las escrituras en que conste la adquisición de la unidad privativa, se relacionará la escritura constitutiva que prevé este apartado agregándose al apéndice y se hará constar que se entrega al interesado una copia del reglamento del condominio.

Artículo 225. Para el caso de constitución de régimen de propiedad en condominio, el promotor, deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que contenga:

I. a la IV. ...

- V. Propuesta de la ubicación de las superficies que se transmitirán gratuitamente al Municipio, de acuerdo a lo señalado en el artículo 156;
- VI. La autoridad municipal autorizará la ubicación de las superficies a que se refiere la fracción que antecede;

VII. a la VIII. ...

- IX. Los documentos que acrediten la propiedad del inmueble en que se constituirá el condominio, el que deberá encontrarse libre de responsabilidad fiscal.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor, estará exento de presentar el Deslinde Catastral señalado en la fracción III, y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o se incluya en un fraccionamiento que haya dado cumplimiento al artículo 156, el promotor estará exento de dar cumplimiento a la fracción V del presente artículo.

Artículo 232. El arrendatario de una unidad privativa, sujeta a régimen de propiedad en condominio, gozará del derecho de preferencia, en términos de lo

establecido en el Código Civil del Estado de Querétaro, para el caso que el condómino lo pretenda enajenar; a cuyo efecto, éste deberá notificar al inquilino la venta pretendida por medio del Administrador del condominio, Notario Público o judicialmente, con expresión del precio propalado y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes a la notificación, ejerza el derecho de preferencia.

Por la falta de notificación o en caso de realizarse la venta en condiciones distintas a las notificadas, la venta será válida pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios.

Artículo 233. Los Notarios consignarán en la escritura de compraventa, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 234. Queda prohibido que una misma persona, adquiera más de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, salvo lo dispuesto en la legislación especial aplicable. La contravención de esta disposición dará lugar a la nulidad del contrato.

Artículo 242. La autorización para la construcción de un condominio es el proceso mediante el cual el Municipio otorga los permisos correspondientes, de acuerdo a lo previsto en el artículo 12 de este Código.

Artículo 244. El procedimiento del que trata la presente sección, se conforma de etapas, siendo las siguientes:

- I. a la II. ...
- III. Visto bueno del proyecto de distribución y denominación de condominio;
- IV. Licencia de ejecución de obras de urbanización de condominio, en caso de aplicar;
- V. a la VII. ...

Para el caso en que el lote donde se desarrolle el condominio o unidad condominal, forme parte o incluya todo un fraccionamiento, el promotor estará exento de presentar la autorización de estudios técnicos señalada en la fracción II y que así se hayan contemplado en la licencia de ejecución de obras de

urbanización y en el proyecto de lotificación del fraccionamiento, autorizados por los Municipios o el Estado.

De acuerdo a las características de cada condominio o unidad condominal se podrán agrupar en etapas, sin omitir alguna.

Artículo 245. Cuando se trate de edificación de unidades en condominio de 2 a 10 unidades privativas que no contengan obras de urbanización, sólo se requerirá el visto bueno al proyecto de distribución y denominación, así como la emisión de la declaratoria de régimen de propiedad en condominio; debiéndose estar a lo dispuesto en el reglamento de construcción del municipio que corresponda.

Artículo 247. El dictamen a que se refiere la fracción VII del artículo 244, deberá publicarse, a costa del desarrollador, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”, así como en la Gaceta Municipal del Municipio en el que se encuentra el desarrollo inmobiliario, en su caso, por dos veces, mediando un plazo mínimo de seis días naturales entre cada una, sin contar en ellos los de la publicación. Asimismo, deberá protocolizarse ante Notario Público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

No se requerirá...

El plazo para...

En la escritura deberán relacionarse los instrumentos que por separado hicieron constar la transmisión gratuita de las superficies respectivas

En el testimonio de la escritura pública que se presente para inscripción, se relacionarán los documentos derivados de las etapas señaladas en el artículo 244 de este Código.

Artículo 249. Para la autorización que corresponde al visto bueno del proyecto de distribución y denominación, el desarrollador deberá presentar ante la autoridad competente, solicitud que incluya la denominación y describa las características y condiciones del predio, el tipo de condominio, el sembrado de áreas privativas y comunes, el trazo y secciones de vías internas, el plano del proyecto de urbanización, la descripción de áreas que se conforman por unidades privativas, así como las de uso común, las etapas de su conformación y cualquier otro que se derive de los estudios técnicos y proyectos presentados.

Artículo 250. La licencia para ejecución de obras de urbanización de condominio describirá las etapas, secciones que lo conformarán, el plano de distribución, las unidades privativas, así como las de uso común que lo integrarán, el desglose de las mismas, las restricciones y afectaciones y aquellas condicionantes que se consideren necesarias para el adecuado funcionamiento del condominio.

Artículo 255. La Declaratoria del régimen de propiedad en condominio, es el documento jurídico administrativo que describe al condominio que se autoriza, así como las condiciones que deberá cumplir el desarrollador, entre las que se incluyen áreas de transmisión gratuita, pago de impuestos y derechos.

Los requisitos para emitir la Declaratoria del régimen de propiedad en condominio estarán a lo dispuesto en el Reglamento Municipal correspondiente.

Artículo 258. Para constituir el...

I. ...

II. La ubicación, dimensiones y lindero de terreno, así como el deslinde catastral que corresponda al condominio de que se trate, realizando la especificación precisa de todas las áreas, relacionando los antecedentes correspondientes si el condominio se encuentra ubicado dentro de una unidad condominal. En caso que se trate de grupos de construcciones, deberán señalarse los límites de los edificios o secciones que deban constituir condominios independientes;

III. a la IV. ...

V. El indiviso que corresponda a cada unidad privativa y el porcentaje que representa del condominio;

VI. a la XI. ...

XII. El valor que se asigne a cada unidad privativa del derecho singular y exclusivo de propiedad que tiene el condómino y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total de condominio;

XIII. a la XV. ...

Al apéndice de la escritura se agregarán el plano general que incluya cada una de las unidades privativas y los documentos administrativos que dan origen a la autorización del condominio, así como el reglamento del condominio.

Artículo 260. El desarrollador podrá obtener autorización para venta de unidades privativas, mediante solicitud dirigida a la autoridad competente, una vez satisfechos los siguientes requisitos:

- I. Que la licencia para ejecución de obras de urbanización se encuentre vigente, en caso de aplicar;
- II. Tener un avance mínimo del treinta por ciento en las obras de urbanización del condominio, etapa, sección o fase, asentado en la bitácora de las obras de urbanización, en caso de aplicar; y
- III. ...

Artículo 266. Una vez concluida la totalidad...

- I. Que se realizó, mediante escritura pública, la transmisión a favor del Municipio, de las áreas que establece el artículo 156 de este Código, salvo las excepciones señaladas en el mismo; así como la superficie e infraestructura señaladas en el artículo 157 en favor de los organismos operadores o la autoridad competente;
- II. a la VI. ...

Artículo 272. La Asamblea de condóminos es...

Las asambleas deberán ser generales; sin embargo, en casos de suma urgencia, que puedan derivarse del carácter mixto del condominio o de lo vasto o complejo que pudiere ser el núcleo habitacional, podrá haber Asambleas especiales de grupo o Asambleas especiales de condominio, cuando forman parte de un conjunto o unidad condominal.

Artículo 281. El Administrador del condominio...

- I. . a la X. ...
- XI. Ejercer facultades de apoderado general para pleitos y cobranzas y actos de administración con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial en los términos de los dos primeros párrafos

del artículo 2450 y del artículo 2484 del Código Civil del Estado de Querétaro; representación legal en materia laboral conforme a los artículos 11, 692, 786, 876, 895 y demás relativos de la Ley Federal del Trabajo; y para contratar cuentas bancarias y de inversión y librar cheques, en representación del condominio; y

- XII.** Adquirir los bienes que se requieran e incorporen a los bienes de uso común; contratar los servicios públicos y privados en las áreas comunes o en beneficio de los condóminos, y, en general, desempeñar las demás funciones y cumplir con las obligaciones inherentes a su cargo establecidas en el presente Código, las que le confieran la escritura que constituye el régimen de propiedad en condominio, el Reglamento General de Condominios, el Reglamento del condominio, los acuerdos de la Asamblea y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 284. En relación al condominio y a los bienes y servicios comunes, el Administrador tendrá las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para administrar bienes, así como para pleitos y cobranzas, incluyendo facultades como representante legal y apoderado en materia laboral. Para el otorgamiento de facultades relativas al desistimiento en juicio, otorgar el perdón en procedimientos penales, celebrar transacciones y convenios y cualquier otra que establezcan las leyes, el Administrador necesitará acuerdo de la Asamblea, con mayoría del cincuenta y uno por ciento del indiviso, salvo lo que establezca el reglamento del condominio respectivo.

Artículo 343. Los proyectos para...

- I.** El coeficiente de ocupación del suelo (COS), que es la superficie del lote que puede ser ocupada con construcciones;
- II.** El coeficiente de absorción del suelo (CAS), que es la superficie mínima del lote que puede ser susceptible de incorporación a áreas de riego o zonas verdes dentro del predio; y
- III.** El coeficiente de utilización del suelo (CUS), entendido como la superficie máxima de construcción que se permitirá en un predio y se expresa con el número de veces que se construya en la superficie del lote.

Corresponderá a los Programas de Desarrollo Urbano y reglamento municipal, determinar los coeficientes correspondientes.

Artículo 344. Los proyectos de obras deberán tomar en consideración los aspectos de compatibilidad de uso con las lotificaciones, construcciones nuevas, restauraciones, demoliciones, ampliaciones y modificaciones, tomando como base los usos y destinos propuestos en los diferentes programas de desarrollo urbano.

Artículo 430. En el caso de la construcción de nuevos fraccionamientos y cuando la Comisión Estatal de Aguas determine la posibilidad de la introducción de agua tratada para el uso en el retrete y en las áreas verdes del mismo, el desarrollador deberá instalar doble línea, una para la introducción del agua potable y otra para el agua tratada.

Artículo Segundo. Se reforma la fracción VII y se adiciona una nueva fracción VIII, recorriéndose la subsecuente, del artículo 25 del Código Civil del Estado de Querétaro, para quedar como sigue:

Artículo 25. Son personas morales:

- I. a la VI. ...
- VII. Las personas morales extranjeras de naturaleza privada;
- VIII. Los condominios, en términos del Código Urbano del Estado de Querétaro; y
- IX. Todas las demás a las que las leyes les conceda tal carácter.

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Artículo Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ley.



LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.

**ATENTAMENTE
QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA**

**DIP. MARCO ANTONIO LEÓN HERNÁNDEZ
PRESIDENTE**

**DIP. GILBERTO PEDRAZA NÚÑEZ
SEGUNDO SECRETARIO**

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y REFORMA EL ARTÍCULO 25 DEL CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE QUERÉTARO)